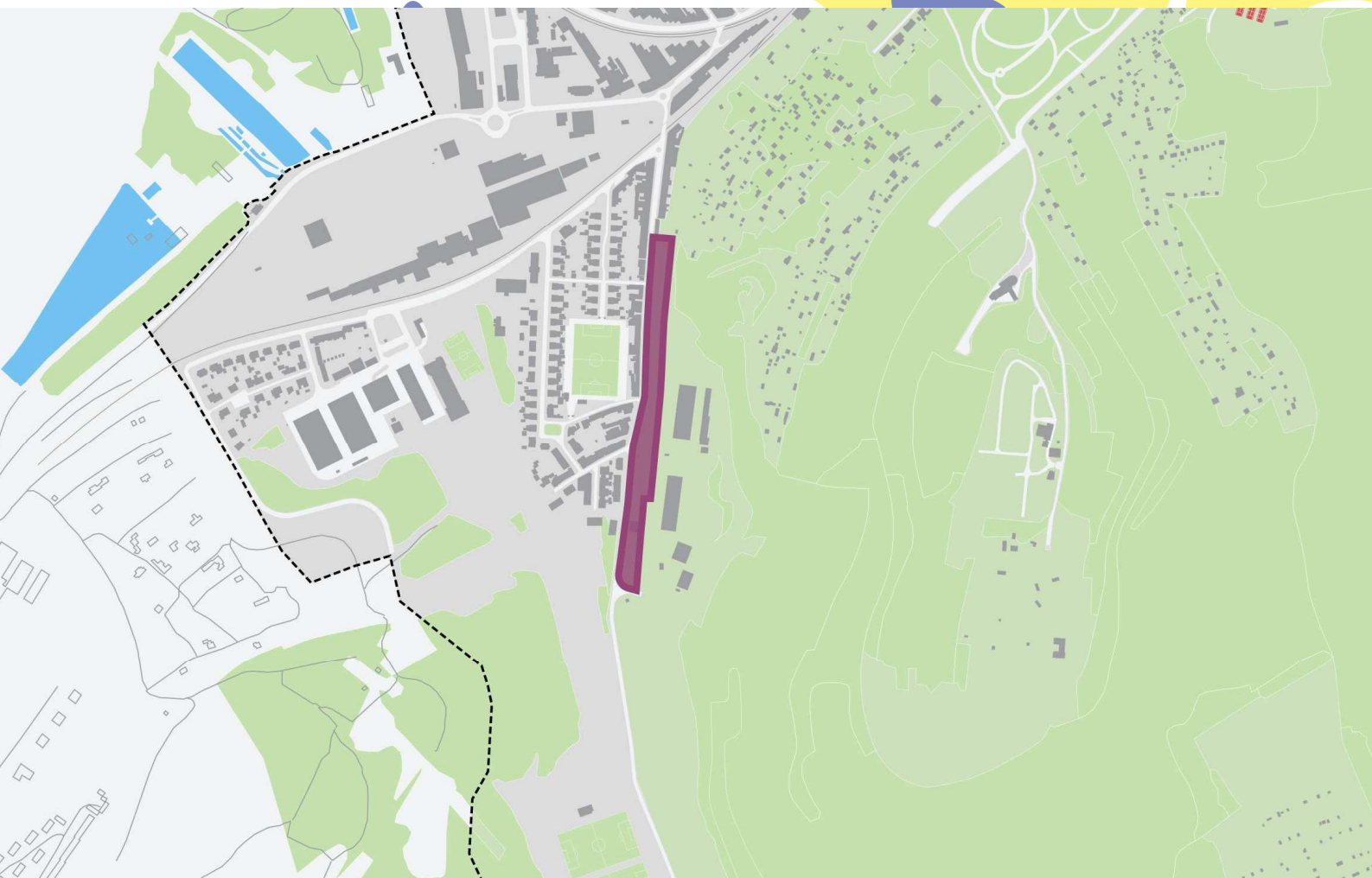




14. SCHEMA DIRECTEUR HIEHL



INDEX

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE
2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT
4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT
5. UMSETZUNGSKONZEPT
6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT
7. DARSTELLUNG IM PAG
8. REFERENZBILDER

1. IDENTIFIKATION DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGSLEITLINIE

1.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen



	Beschreibung	- Die straßenbegleitende Fläche liegt entlang der rue Jean-Pierre Bausch im Süden des Stadtquartier Grenz. - Gegenüber der Fläche erstreckt sich eine straßenbegleitende Bebauung bestehend aus vorwiegend Mehrfamilienhäusern, mit 3 Stockwerken. - Unterschiedliche Sequenzen der Fläche sind zur Zeit erlebbar: 
1.2	Entwicklungsleitlinien	- Funktionsschwerpunkt für die Fläche ist das Wohnen. - Freihaltung von ökologisch wertvollen Teilbereichen auf der Fläche. - Generierung einer guten Verzahnung mit der bestehenden Siedlungsstruktur.

		- Generierung einer urbanen Dichte der Bebauung im Sinne einer effizienten Bodennutzung. - Freihaltung der ehemaligen Buggi-Trasse und Ausgestaltung als Promenade.
1.3	Topographie	Durch seine Lage unterhalb der Hangkante zum „gebrachten Bierg“ mit Flächen für Gewerbe und Handwerksbetriebe, ist die Topographie ein wesentlicher Faktor bei der Ausgestaltung der hier betroffenen Fläche.

2. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

2.1	Identität	Entwicklung von Wohnraum innerhalb eines Arbeiterwohnquartiers
2.2	Städtebauliches Programm	Punktgeschosswohnungshäuser oder gruppierte Reihenhäuser in linearer Bauform mit räumlichen Aufweitungen.
2.3	Größenordnung der abzutretenden Flächen	Es ist voraussichtlich ein geringerer Anteil als 25% abzutreten. Begründet durch die Tatsache der bereits bestehenden Erschließung sind insbesondere Freiräume abzutreten, für z.B Spielflächen.
2.4	Verortung, Programm, und Charakteristik der öffentlichen Räume	Ohne Bedeutung
2.5	Verknüpfung der städtebaulichen Funktionen im - und zwischen den Quartieren	Ohne Bedeutung
2.6	Schnittstellen zwischen Blockeinheiten und Quartieren, insbesondere städtebauliche Integration (Maß der baulichen Nutzung)	- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. - Eine Höhe von max. 3 Stockwerken ist als geeignet zu werten
2.7	Zentralitäten : Funktion, Dichte und Freiraum	Ohne Bedeutung
2.8	Dichtevertelung	Hier soll ein Dichtekoeffizient von 0,9 von Bruttogeschossfläche im Vergleich zum Bruttobauland nicht überschritten werden. Dies entspricht einer Bebauung mit überwiegend Kollektivwohnhäusern mit drei Vollgeschossen und einem Retraitgeschoss, Einrichtungen zur öffentlichen Nutzung. Die Wohneinheitendichte sollte in diesem Bereich 80 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobauland nicht

		überschreiten. Hierbei ist zu beachten, dass der DL-Wert so hoch ist, weil das Bruttobauland aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße (rue Bausch) fast gleich dem Nettobauland ist. Teilbereich „
2.9	Typologie und Mischung der Gebäude	Geschosswohnungsbau mit der Möglichkeit von Reihenhausbauung
2.10	Maßnahmen zur Reduzierung bestehender und zu erwartender Beeinträchtigungen	Beeinträchtigungen sind von der vorgeschlagenen städtebaulichen Maßnahme nicht zu erwarten. Es ist darauf zu achten, dass eine geeignete Eingliederung der baulichen Konstellation mit der direkt angrenzenden Landschaft erfolgt.
2.11	Zu erhaltende Sichtachsen, visuelle Sequenzen und städtebauliche Eingangssituationen	ohne Bedeutung
2.12	Schützenswerte bauliche und natürliche Elemente	Bei der Umsetzung der Fläche über einen PAP ist zu klären welche natürlichen Elemente als erhaltenswert zu berücksichtigen sind.

3. MOBILITÄTS- UND INFRASTRUKTURKONZEPT

3.1	Verbindungen	Die Fläche ist vollständig über die bestehende Straße „rue J-P Bausch“ erschlossen.
3.2	Hierarchie des Straßen- und Wegenetzes	Ohne Bedeutung
3.3	Stellplatzkonzept	- Insgesamt ist für den südlichen Siedlungsausläufer im Stadtquartier Grenz ein Konzept für den ruhenden Verkehr auszuarbeiten. Auf eine Vielzahl an Tiefgarageneinfahrten ist zu verzichten. Lösungen im Quartier für Sammelparkflächen sind zu finden. - Öffentliche Stellplätze sollen entlang der Haupteerschließungsachsen in Parallelanordnung angelagert sein. Stellenweise könne diese Parkplätze auch durch Sammelparkplätze ergänzt werden.

3.4	Zugang zum öffentlichen Transport	 Direkt entlang der Fläche liegt eine Bushaltestelle.
3.5	Technische Infrastrukturen insb. Regenwasserentwässerung	- Bei der Fläche handelt es sich um ein bereits erschlossenes Gebiet. - Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen sind auf der Fläche umzusetzen, wie z.B. Gründächer, offene Regenrinnen und Retentionsvolumen im Freiraum. - Das Prinzip „Flächenversiegelung vermeiden, Versickerung fördern“ ist zu berücksichtigen und umzusetzen.

4. LANDSCHAFTS- UND GRÜNFLÄCHENKONZEPT

4.1	Integration in die Landschaft	Eine Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum ist anzustreben
4.2	Grünzüge und ökologische Vernetzung	- Gewählt wird eine Bebauung aus Punktgebäuden, so dass eine Vielzahl an Grünräumen zwischen den Gebäuden entstehen kann. Diese können zum Teil nur privat oder öffentlich zugänglich sein. - Die Flachdächer sind als begrünte Flächen auszugestalten
4.3	Zu erhaltende Biotope	Bei der Erstellung des PAP's ist die vorhandene Grünstruktur genau zu prüfen und zu werten.

5. UMSETZUNGSKONZEPT

5.1	Realisierungsprogramm	Ohne Bedeutung
-----	-----------------------	----------------

5.2	Machbarkeit	Die Erschließung der Fläche ist realisierbar über den Straßenzug Rue Bausch. Die Mobilisierbarkeit der betroffenen Flächen ist zu prüfen.
5.3	Phasierung	Ohne Bedeutung
5.4	Ggf. Geltungsbereiche der /des „PAP“	Ohne Bedeutung

6. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT

6.1	Wohnbebauung und sonst. Gebäude	Minimierung des Flächenverbrauchs durch die Schließung einer Baulücke.
6.2	Dienstleistung, Einkaufen	Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ Wohnen in direkter Nähe zu Nachversorgungsstrukturen und öffentlichen Transport (Zug).
6.4	Freiräume	Freiraumentwicklung mit Aufenthaltsqualitäten → soziale Kontaktmöglichkeiten

7. DARSTELLUNG IM PAG / MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (Représentation schématique du degré d'utilisation du sol)

14	SD_Hiehl [HAB-2]		
COS	max. 0.4	CUS	max. 1.2
CSS	max. 0.7	DL	max. 85

COS : Coefficient d'occupation du sol_ le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS : Coefficient d'utilisation du sol_ le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale à bâtir brut

CSS : Coefficient de scellement_ le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL : Densité de logement_ le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

+/- 1,32 ha
+/- 114 WE (Wohneinheiten)

Ein „mesurage cadastral“ ist durchzuführen, um die genauen Angaben der Wohndichte und potentiellen Wohneinheiten bestimmen zu können.

Das Potential an Wohneinheiten wurde abgeschätzt basierend auf den gegenwertig vorliegenden Angaben.

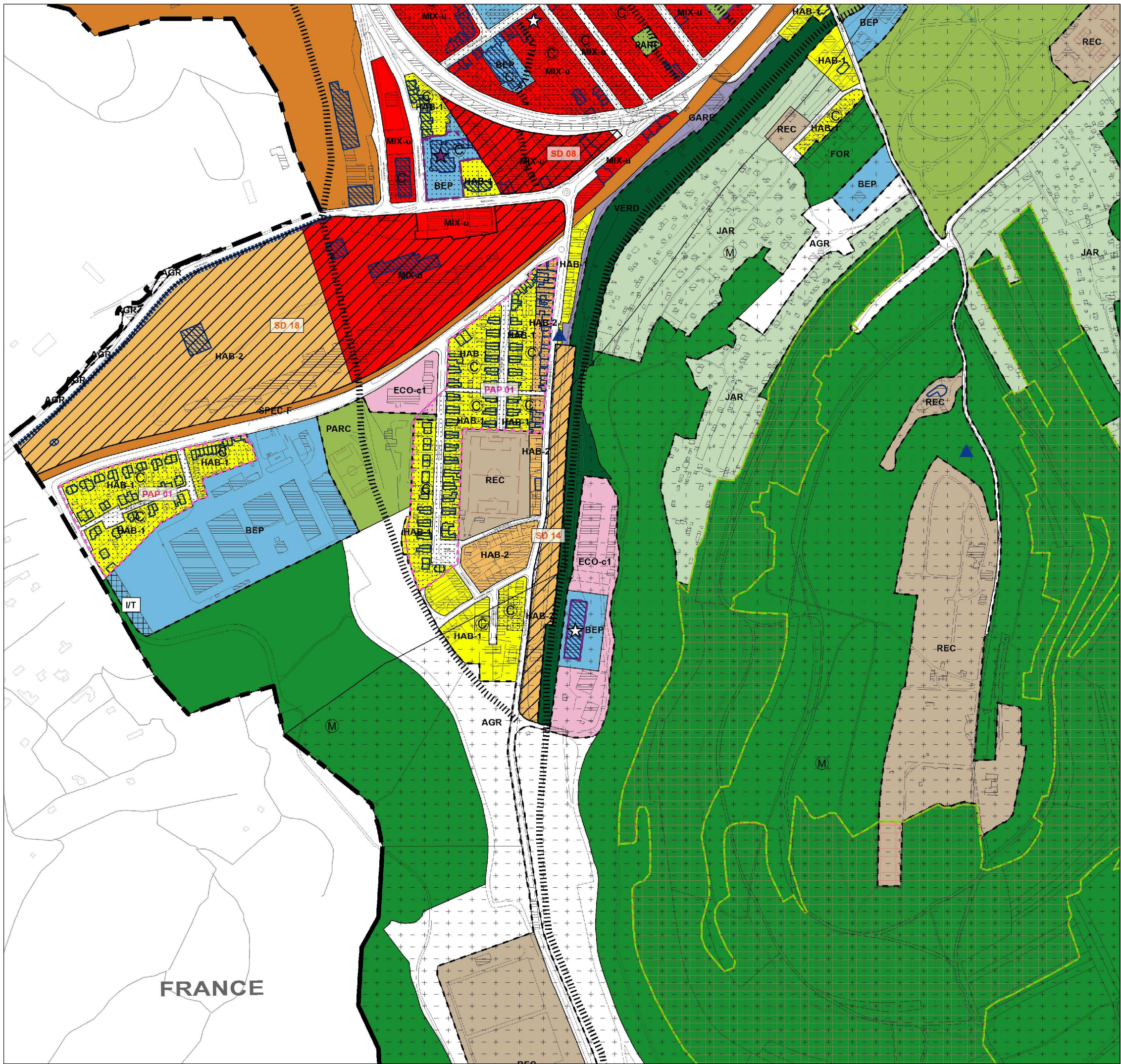
8. REFERENZBILDER

GESCHOSSWOHNUNGSBAU

Bsp. Geschosswohnungsbauten als Punktgebäude







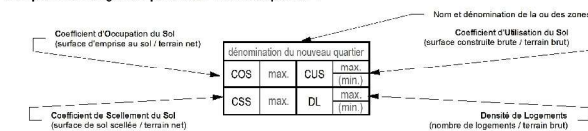
Legende

	Parcelle cadastrale (1)		Immeuble (1)		Délimitation de la zone verte
	Délimitation du degré d'utilisation du sol		Immeuble en réalisation (1)		

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

	Zone d'habitation 1		Zone de gares ferroviaires et routières
	Zone d'habitation 2		Zone de sports et de loisirs
	Zone mixte urbaine centrale		Zone spéciale d'exploitation du Crassier Terre Rouge
	Zone mixte urbaine		Zone spéciale du réseau ferroviaire
	Zone de bâtiments et équipements publics		Zone spéciale de rétention et refroidissement
	Zone d'activités économiques communale type 1		Zone spéciale de station-service
	Zone d'activités économiques communale type 2		Zone spéciale de transport d'énergie électrique
	Zone d'activités économiques régionale		Zone spéciale centre hospitalier
	Zone d'activités économiques nationale		Zone de jardins familiaux
	Zone commerciale		

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier":



Zone verte

	Zone agricole		Zone de parc public
	Zone forestière (2)		Zone de verdure

Zones superposées

	Zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Plans d'aménagement particulier approuvés, à titre indicatif		Construction à conserver
	Zone d'aménagement différé (ZAD)		Petit patrimoine à conserver
	Zone de servitude "urbanisation"		Gabarit et / ou élément d'une construction existante à préserver
	Zone de servitude "urbanisation - espace public"		Mur à conserver
	Zone de servitude "urbanisation - isolement/transition"		Secteurs et éléments protégés de type "vestiges archéologiques"
	Zone de servitude "urbanisation - cours d'eau"		Zone de risques naturels prévisibles de type "éboulement miniers"
	Zone de servitude "urbanisation - rétention"		Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses (4)
	Couloir pour projets routiers (3)		Zone de bruit (5)
	Couloir pour projets de mobilité douce		
	Couloir réservé aux transports en commun (bus, train tram et autres)		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives

	à la protection de la nature et des ressources naturelles		à la protection des sites et monuments nationaux (8)
	Zone protégée d'intérêt national - ZPIN (6)		Immeubles et objets classés
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Habitats (7)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection des oiseaux (7)		à la gestion de l'eau (9)
			Zone inondable - HQ 100
			Zone inondable - HQ extrême

Fond de plan

	Limite de la commune		Eaux stagnantes (1)		Couloir SES (1)
	Limite de l'État		Cours d'eau (1)		
	Voie (1)		Sport (1)		

Sources :

(1) Fond de plan cartographique de la Ville d'Esch-sur-Alzette, mars 2018. Bâtiments mis à jour en janvier 2019.

(2) Base de Données Topo-Cartographique (BD-L-TC), Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008, (les forêts ont été partiellement adaptées par a+a)

(3) Projet de Plan Directeur Sectoriel Transports, 2018

(4) Loi du 28 avril 2017 concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses et portant modification de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements - Inspection du Travail et des Mines.

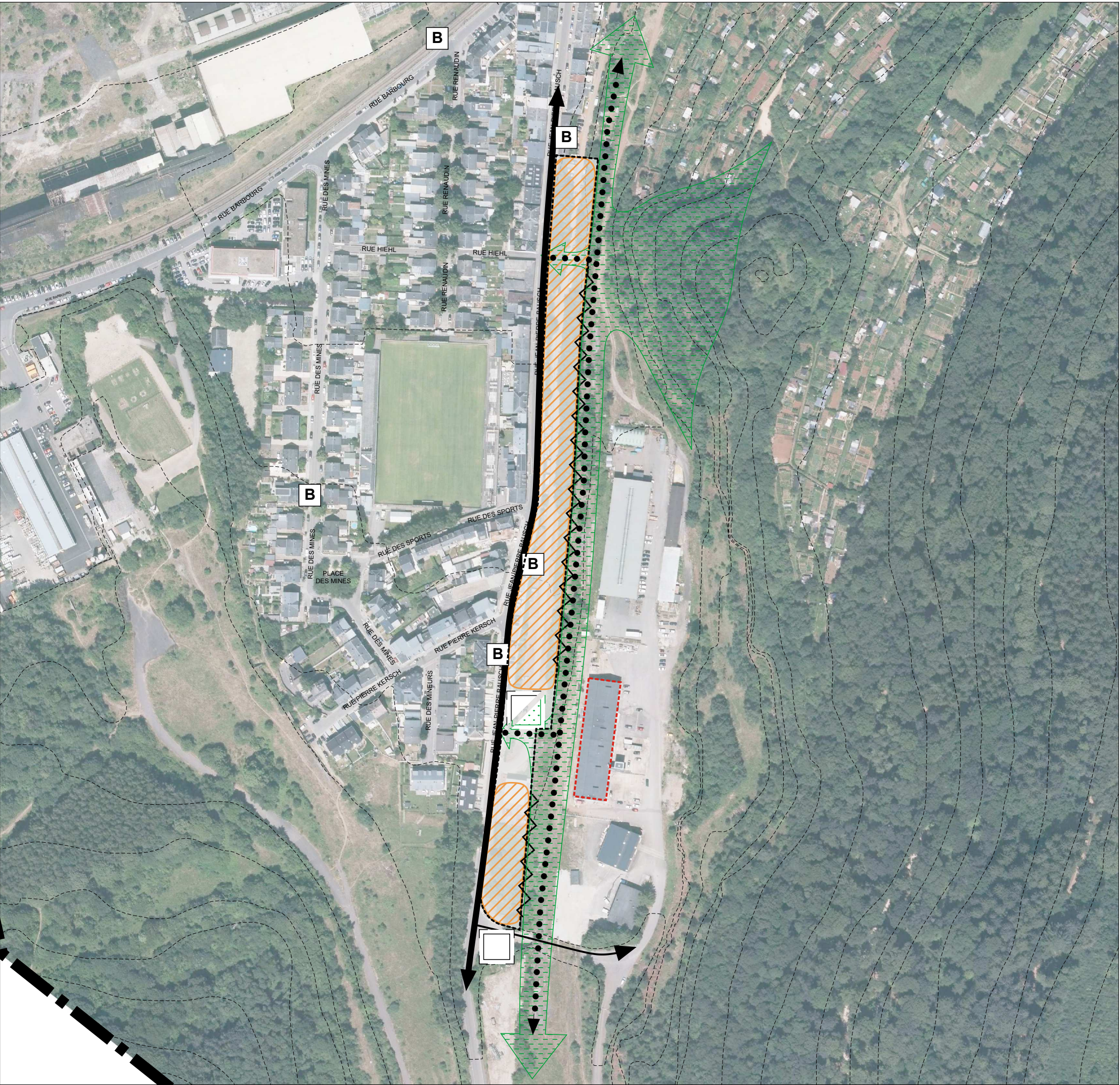
(5) MDDI - Environnement, Cartographie du Bruit, 2016 (LDEN)/ Routes principales, rail et autoroutes ≥ 65 dBA

(6) Administration de la Nature et des Forêts, ZPIN déclarées, avril 2018

(7) MDDI - Département de l'Environnement, Zones Natura 2000, Directive Habitats - ZSC - Zones spéciales de conservation, septembre 2015

(8) Service des sites et monuments nationaux, Liste des immeubles et objets bénéficiant d'une protection nationale, état au 16 janvier 2019

(9) Administration de la Gestion de l'Eau, zone inondable, 2018



Légende-type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant
- Concept de développement urbain**
 - Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**

[diagonal lines]	[diagonal lines]	[diagonal lines]	Logement
[diagonal lines]	[diagonal lines]	[diagonal lines]	Commerce / services
[vertical lines]	[vertical lines]	[vertical lines]	Artisanat / industrie
[horizontal lines]	[horizontal lines]	[horizontal lines]	Equipements publics / loisir / sport
faible	moyenne	forte densité	
 - Espace public**
 - [square with cross] Espace minéral cerné / ouvert
 - [square with dots] Espace vert cerné / ouvert
 - Centralité**
 - [target symbol]
 - Elément identitaire / bâtiment à préserver**
 - [red circle]
 - Mesures d'intégration spécifiques**
 - [arrow with cross] Séquences visuelles - axe visuel
 - [dashed line] Seuil / entrée de quartier, de ville, de village
- Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques**
 - [arrow left, arrow right] Connexions
 - [thick lines] Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - [dotted line] Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
 - [line with dots] Zone résidentielle / zone de rencontre
 - [thick lines] Chemin de fer
 - [house icon, dashed box] Aire de stationnement parking couvert / parking souterrain
 - [P, Pp] Parking public / privé
 - [B, G] Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)
- Infrastructures techniques**
 - [blue arrow] Axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - [red arrow] Axe principal du canal pour eaux usées
- Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**
 - [green arrow] Coulée verte
 - [green dots] Biotopes à préserver
 - [black circle] Repère visuel

Ville d'Esch-sur-Alzette

Service du Développement Urbain

Schéma Directeur

Projet: Hiehl

Document: Schéma directeur / Répartition sommaire des densités

Echelle: 1:2500

Référence: SD-HIEHL 03.2019 SCHEMA Cartouche

Date: 8 mars 2019